

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W SZKLARSKIEJ PORĘBIE
NR XXXIV/399/09**

z dnia 30 kwietnia 2009 r.

w sprawie zmiany uchwały nr XXIV/245/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 30 czerwca 2008 r. w sprawie uchwalenia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szklarska Poręba

Na podstawie art. 21 ust. 1 pkt 1 i ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2001 r. Nr 71, poz. 733 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) Rada Miejska w Szklarskiej Porębie uchwala, co następuje:

§ 1

W wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Szklarska Poręba na lata 2008–2012, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXIV/245/08 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 30 czerwca 2008 roku wprowadza się zmiany w zagadnieniu **IV – Zasady polityki czynszowej**, które otrzymuje nowe brzmienie, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szklarskiej Poręby.

§ 3

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY
GRZEGORZ SOKOLIŃSKI

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
w Szklarskiej Porębie nr XXXIV/399/09
z dnia 30 kwietnia 2009 r. (poz. 2046)**

IV. Zasady polityki czynszowej

Obecnie obowiązujące zasady polityki czynszowej reguluje uchwała nr XXXVII/477/02 Rady Miejskiej w Szklarskiej Porębie z dnia 31 stycznia 2002 r. Obowiązująca bazowa stawka czynszu w wysokości 2,90 zł/m² ustalona została w roku 2006. Stawka bazowa dla lokali socjalnych wynosi 1,45 zł/m². Zgodnie z obowiązującymi regulacjami bazowa stawka czynszu może być obniżona z uwagi na wiek budynku lub obniżony standard. Stawka ta podlega również podwyższeniu ze względu na takie czynniki jak dogodne położenie lokalu (blisko centrum), sieciowe co. itp. Większości lokali tworzących gminny zasób mieszkaniowy oczynszowana jest z zastosowaniem zniżek. Procentowy udział obniżonych stawek czynszu;

- zniżka między 5 a 15% – 49,69% zasobu mieszkaniowego
- zniżka między 20 a 50% – 10% zasobu mieszkaniowego

Procentowy udział zwyczajek stawek czynszu;

- zwyczajka między 5 a 15% – 18,84% zasobu mieszkaniowego
- zwyczajka powyżej 15% – nie funkcjonuje

Jedynie około 20% mieszkań komunalnych oczynszowanych jest wg stawki bazowej 2,90 zł/m². Taka relacja zwyczajek i zniżek stawek czynszowych powoduje, że rzeczywista stawka czynszu wynosi 2,35 zł/m²

Przyjmuje się, że utrzymywanie stawki czynszu na poziomie 3% wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia gwarantuje odtworzenie i utrzymanie zasobu mieszkaniowego w stanie niepogorszonym. Wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia oznacza przeciętny koszt budowy 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych. Ustalany jest on co 6 miesięcy przez Wojewodę, odrębnie dla poszczególnych powiatów, na podstawie aktualnych danych urzędów statystycznych oraz własnych analiz. Aktualna wartości tego wskaźnika dla miasta Szklarska Poręba

wynosi 3002 zł. Przyjmując założenie o 3% wartości stawki czynszu w relacji do wskaźnika odtworzeniowego, obecna stawka powinna wynosić kwotę 7,52 zł/m², co oznacza, że bazowa stawka czynszu obowiązująca w mieście Szklarska Poręba jest niższa od pożądanej aż o 4,62 zł/m². Relacja właściwej stawki czynszu do jej wartości rzeczywistej jest jeszcze gorsza. W tej sytuacji „dojście” do wartości pożądanej stawki czynszu nawet w okresie pięcioletnim wydaje się bardzo trudne, jeżeli nie niemożliwe z uwagi na wysokie koszty społeczne takiego przedsięwzięcia. Dodatkowo należy pamiętać, że wartość wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia wykazuje tendencję rosnącą, co oznacza, że za pięć lat jego wartości będzie znacznie wyższa od obecnej.

W założeniach programu przyjęto coroczny wzrost stawki czynszu o powiększoną o 10% wielkość procentową odpowiadającą średniorocznemu wskaźnikowi cen towarów i usług konsumpcyjnych (tzw. wskaźnik inflacji) ogółem w roku poprzednim, ogłoszonemu w Monitorze Polskim przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości stawki czynszu następować będzie od 1 lipca każdego roku. Czynsz realizowany przez gminę powinien zapewniać finansowanie wydatków z tytułu:

- remontów i konserwacji lokali komunalnych w zakresie obowiązków właściciela lokalu określonych przepisami ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego
- kosztów zarządu budynków komunalnych, w tym; ubezpieczenie, obowiązkowe przeglądy, utrzymanie czystości, konserwacja i bieżące remonty instalacji części wspólnych itp.
- wynagrodzenia zarządcy
- remontów kapitalnych elewacji, dachów, odwodnienia i izolacji budynków komunalnych
- uiszczanie zaliczek na pokrycie kosztów zarządu budynkami wspólnotowymi zgodnie z udziałem gminy w częściach wspólnych
- wynagrodzenia zarządcy budynków wspólnotowych
- uiszczanie zaliczek na poczet funduszu remontowego wspólnot mieszkaniowych zgodnie z udziałem gminy w częściach wspólnych.

Obecnie z rzeczywistej wartości realizowanej stawki czynszu w wysokości 2,35zł/m² w odniesieniu do lokali znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych (czyli większości) aż 1,50 zł/m² przeznaczana jest na pokrycie kosztów z tytułu zaliczek na fundusz eksploatacyjny i remontowy oraz kosztów z tytułu wynagrodzenia zarządcy. Jest to wartości średnia i w tym momencie należy nadmienić, że w niektórych

wspólnotach łączna wartości uchwalonych zaliczek sięga kwoty ok. 4 zł/m². Ponadto gmina ma ograniczony wpływ, zależnie od udziału w częściach wspólnych, na wysokości uchwalanych przez wspólnotę zaliczek. W tej sytuacji średnio jedynie 0,85 zł/m² może być przeznaczona na realizację zadań wynikających z obowiązków właścicielskich.

Dotacja ustalana będzie corocznie w oparciu o kalkulację sporządzoną przez MZGL, a jej wysokość będzie uzależniona od zapisów w uchwale budżetowej.